

Inkopen van inspecties (en van een MJOP)

Patrick Zeilemaker



Inspecties, MJOP... wat koop je eigenlijk?



Inspecties, wat koop je eigenlijk?

- Een dienst met als doel het verzamelen van betrouwbare informatie
 - Wat is je informatiebehoefte? (wat wil je weten)
 - Wat ga je er daarna mee doen? (waarom wil je dat weten)
 - Welke eisen stel je aan de informatieverzameling? (NEN 2767 of)
 - Hoe moet de informatie worden opgeslagen, aangeleverd,
 - Gewenste detailniveau informatie? (kozijnen versus glaslatten)
 -

MJOP, wat koop je eigenlijk?

- Een eindproduct met als doel?
 - Welke eisen stel je aan het product?
 - Wat versta je onder 'onderhoud' ?
 - Waarom stel je die eisen?
 - Wat zijn de uitgangspunten m.b.t. de prestaties van bouw- en installatiedelen (functionaliteit, uitstraling, etc.)
 - Wanneer herstellen? Wanneer vervangen?
 - Uitgangspunten cycli, kostenkengetallen,?
 - Eisen rapportage, pdf, excel,
 -

Eindresultaat wordt beïnvloed door

- Kwaliteit uitvraag opdrachtgever
- Professionaliteit opdrachtgever
- Realistische doorlooptijd (bepaald door ...)
- Realistisch budget (bepaald door
- Kennis en ervaring inspecteur
- Professionaliteit opdrachtnemer

**Een teleurstelling is eerder het
resultaat van de verwachting
dan van de prestatie.**

OM
DENKEN

Ad Kersten

Huidige praktijk



- Heel veel inkoopprocedure en weinig inhoud
- Er worden veel vragen gesteld
- Lange en meerdere Nota's van Inlichtingen
- Veel aanpassingen nodig op de oorspronkelijke uitvraag en uitgangspunten
- Vaak openbare Europese aanbestedingen, veel aanbieders, hoge maatschappelijke kosten!

Voorbeelden uit de praktijk (1)

- Onrealistische planning?
 - Gemeente met 145 objecten, 232.500 m² BVO zowel woningen, kantoren, parkeergarages, buurthuizen, sporthallen, zwembaden, musea, etc.
 - Conditiemeting NEN 2767, brandscan NEN 6059, NEN 3140, EPA-U en iets met Inzicht in wet en regelgeving o.b.v. RVB-BOEI
 - FMIS software aangeschaft, implementatie uiterlijk afgerond 1 november
 - Uitvoering en verwerking inspecties in FMIS in de periode september – december
 - Gunningsdatum 16 augustus

Voorbeelden uit de praktijk (2)

- *Onvoldoende inhoudelijke kennis aanwezig?*
 - *Van toepassing verklaren verkeerde methodieken. Bijvoorbeeld de brandscan NEN 6059:*

*NEN 6059-1 brandscan geeft aanwijzingen voor beoordeling van het actuele brandveiligheidsniveau van **utiliteitsbouwwerken**. Het toepassingsgebied omvat de volgende gebruiksfuncties zoals omschreven in het Bouwbesluit 2012: **celfunctie, bijeenkomstfunctie, logiesfunctie en kantoorfunctie**.*

*Voor de bijeenkomstfunctie vallen de sub-gebruiksfuncties voor het aanschouwen van **sport en voor kinderopvang** buiten de werking van deze NEN.*

Voorbeelden uit de praktijk (3)

- *Onvoldoende inhoudelijke kennis aanwezig?*
 - RgDBOEI of RVB-BOEI inspecties vragen zonder kennis van toepassingsgebied

*Brandveiligheidsinspectie binnen de BOEI is gebaseerd op controle aan de hand van **beschikbare** rapportage brandscan NEN 6059 of in ieder geval de Omgevingsvergunning voor Brandveilig Gebruik.*

Energie inspectie binnen de BOEI is geen vervanging van EPA maatwerkadvies, EED of Activiteitenbesluit,

Voorbeelden uit de praktijk (4)

- *Onvoldoende inhoudelijke kennis aanwezig?*
 - Uitgangspunt voor de op te stellen meerjaren- onderhoudsplanning (horizon 50 jaar) is conditieniveau 2 of 3. Zie hiervoor de objectenlijst.

????????????????????

- Als uitgangspunt voor de MJOP geldt de prioriteitenmatrix, behorende bij de functie van het pand.

????????????????????

Voorbeelden uit de praktijk (5)

- Onrealistische eisen

- Condiëtiemeting NEN 2767, brandscan NEN 6059 en EPA-inspecties van 67 objecten
- Eis voor **wettelijke- en beroepsaansprakelijkheid** van € 2.500.000,- per schadegeval en tenminste € 5.000.000,- per jaar

Eis is gangbaar voor wettelijke (bedrijfs)aansprakelijkheid, maar niet voor beroepsaansprakelijkheid (€ 1.000.000,- en € 2.000.000,-).

Voorbeelden uit de praktijk (6)

- Onrealistische eisen

- Social Return. Eis om 5% van de bruto opdrachtsom in het kader van SROI aan te wenden om **werkzoekenden of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt** in te zetten. Looptijd overeenkomst 9 jaar, omvang opdracht circa € 1.000.000,- excl. BTW voor volledige 9 jaar
- En dan vervolgens staat er in het PvE ten aanzien van de kwalificatie van de betrokken medewerkers

- De Opdrachtnemer stelt ten behoeve van de uitvoering van de inspecties een team samen van ten minste drie inspecteurs. Hiervan hebben **twee inspecteurs minimaal 7 jaar** inspectie ervaring met NEN 2767 in uitvoering en toepassing van zowel nulmetingen en her-inspecties als het opstellen van MJOP's en rapportages technische staat.
- Uit de CV's moet de opleiding en ervaring (vooropleiding, relevante (inspectie)opleidingen en geldige relevante NEN 2767 diploma's van bijvoorbeeld SCEV-OIV of gelijkwaardig) aantoonbaar naar voren komen.
- Als richtlijn voor de inspecteur **met minder dan 7 jaar ervaring** gelden de volgende opleidings- en competentie-eisen:
- De inspecteur dient minimaal te beschikken over:
 - Een MBO diploma(-'s) in een relevante technische discipline Bouwkunde/Werktuigbouwkunde/Elektrotechniek.
 - Een certificaat van deelname aan relevante inspectieopleiding(en) NEN 2767 (theorie en praktijktoepassing).
 - Brede ervaring met verwerken van inspectiegegevens in MJOP-software.
- Het kunnen werken met de software is een pré.



Dilemma's

- Welke eisen kun je vooraf stellen om zekerheid te krijgen over de kwaliteit van het eindresultaat?
- Als je zelf niet weet wat je wilt, wat is dan goed?

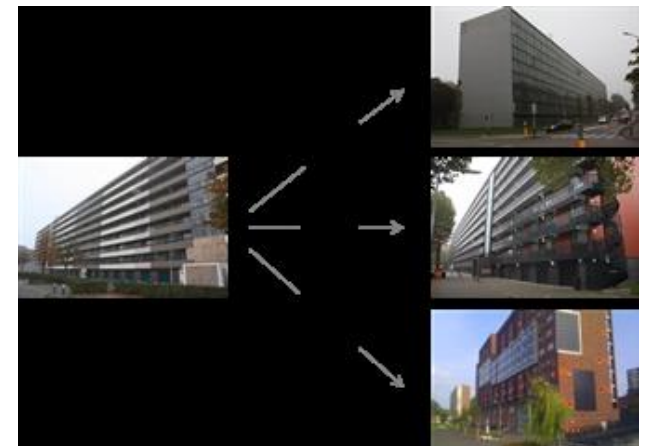


Hoe stel je eisen aan

- Ervaring inspecteur
 - Hoeveel jaar is voldoende?
 - Hoe te bewijzen?
- Kennis inspecteur
 - Welke opleidingen zijn nodig?
 - Hoe te bewijzen?
- Ervaring en kennis projectleider opdrachtnemer
 - Wat is nodig?
 - Hoe te bewijzen?

Wat zegt een referentieproject?

- Gevraagde referenties vergelijkbaar met uw vastgoedportefeuille en vraagstelling?
- Uitgevoerd door wie
- Hoe lang geleden?
-
-



Onvoldoende aandacht voor ...

- Kwaliteitscontroles tijdens inspectie door zowel opdrachtgever als opdrachtnemer
- Controle door opdrachtnemer van de ter beschikking gestelde informatie door opdrachtgever
- Afbakening objecten en terrein (wat hoort er wel bij en wat niet)
- Demarcatie onderhoudsverplichtingen huurder – verhuurder
- Wijze van controle door opdrachtgever van aangeleverde resultaten (wanneer is het goed genoeg.....?)

Vergelijkbaarheid aanbiedingen

- EMVI is vooral een verliespost voor de inschrijvers
- BVP, wellicht nog erger.....
- Welke criteria zijn dan wel zinvol?
- Transparant en duidelijk!
- Goede verhouding kwaliteit en prijs!



Rol van inkoper of inkoopafdeling moet veranderen

- De inkoper als intern adviseur m.b.t. procedure en wet- en regelgeving aanbestedingen
- Altijd in een team met inhoudelijke collega's of extern adviseur
- Om een (concurrentiegerichte dialoog) met de markt te hebben, moet je zelf ook goed weten wat je wilt en goed voorbereid zijn. Dat creëert begrip, vertrouwen en ruimte voor ontwikkeling.

Zou het niet mooi zijn als

- We vanuit Bouwstenen criteria kunnen opstellen voor het inkopen en uitvoeren van inspecties (en het opstellen van onderhoudsplanningen?)



- Eerdere poging
- **NTA 8027:2009 Ontw.** *Kwaliteitscriteria voor opdrachtverstrekking voor conditiemetingen en opstellen van onderhoudsbehoefte en meerjarenbegrotingen*
- Ingetrokken in 2014 i.v.m. onvoldoende aansluiting bij de markt

Vervolgafspraken (voorstel)

- Binnen netwerk delen van voorbeelden offerteaanvragen (aanbestedingsleidraad) en de belangrijkste bijlagen (PvE, inspectieleidraad)
- Voorstel tekst handreiking door
- Commentaar en aanvullingen door leden netwerk en
- Discussie over onderdelen, thema's binnen de netwerkbijeenkomsten
- Eind 2019 publicatie handreiking?